

# AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2020-02-29x-00239 Référence de la demande : n°2020-00239-041-001

Dénomination du projet : Projet immobilier "Les terrasses du Stiletto"

Lieu des opérations : -Département : Corse du Sud -Commune(s) : 20000 - Ajaccio.

Bénéficiaire : SSCV "Les terrasses du Stiletto" Rocca Immobilier - Groupe Rocca immobilier

## MOTIVATION ou CONDITIONS

**Contexte** : Création de 929 logements répartis en 27 bâtiments sur 6,92ha et sur une période de 10 ans dans une « dent creuse » d'urbanisation ajaccienne entre pénétrante Est d'Ajaccio et secteur en pleine mutation avec projet d'hôpital, de salle sport et spectacle, de collège. Il s'agit d'une régularisation suite à une mise en demeure du porteur de projet par la DREAL en juin 2019, car des défrichements ont été réalisés en déc. 18 et janv. 2019 ainsi que des terrassements en fev. 2019 associés au projet, qui ont notamment occasionné des destructions de plusieurs tortues d'Hermann (estimation : 20-50 individus). Ces actions ont été réalisées suite au permis de construire délivré par la mairie d'Ajaccio (dans une zone à construire dans le PLU local approuvé seulement fin 2019) ; la Dreal souligne ici le problème récurrent de l'indépendance des législations entre les codes de l'urbanisme et de l'environnement, un permis de construire pouvant être délivré sans autorisation environnementale. Cependant, l'attente d'exemplarité de ce dossier de régularisation demandé par la Dreal a été satisfaite par cette étude intégrant les éléments attendus avec une bonne qualité générale. Le document est bien détaillé et illustré.

**Enjeu d'intérêt public majeur et solutions alternatives** (p26-57) Il s'agit d'un intérêt clairement économique et social (25% de logements sociaux dont Ajaccio manque fortement) pour construire de l'habitat accessible (pour environ 2000 habitants) dans un secteur urbain en forte expansion et proche d'infrastructures programmées. Il s'agit aussi pour la commune de maîtriser, autant que possible, son urbanisation et ses logements sociaux et ceux en primo-accession. L'analyse des variantes pour ce projet a été bien menée et la solution choisie permet d'utiliser un secteur dégradé par des usages non maîtrisés (moto-cross, dépôt, incendies).

**Avis sur les inventaires et l'estimation des enjeux** (p58-153) Le diagnostic écologique initial a été globalement bien mené malgré le contexte. La carte des prospections est utile pour montrer l'effort d'échantillonnage, mais montre curieusement qu'elles ont été réalisées dans la zone d'emprise alors qu'elles étaient annoncées dans la zone d'étude immédiate (donc 500m autour de la zone d'emprise). Ce diagnostic présente une approche fonctionnelle des milieux (avec une analyse des trames, usages et éléments fragmentant) : cette dernière montre que le projet renforce la fragmentation d'une zone d'échanges biologiques discontinus possibles (p88). Il s'agit d'un dossier de régularisation et l'étude d'impact associée a été réalisée dans un secteur déjà fortement impacté par des défrichements et des terrassements réalisés sur 3,9 ha des 7 ha du projet (l'image p103 (fig. 51) montre l'importance de l'impact du terrassement). Cette situation est largement de nature à sous-estimer la qualité environnementale du site. De plus, un inventaire réellement effectué à l'échelle de l'aire d'étude immédiate aurait pu permettre de mieux évaluer l'état d'origine de la zone d'emprise en extrapolant les données obtenues sur des milieux similaires adjacents.

Cependant, les inventaires se sont basés sur une bonne analyse bibliographique, sur les données de Naturalia de 2016 réalisés pour la pénétrante est d'Ajaccio, des orthophotos avant travaux, des inventaires d'avril à octobre 2019, ce qui a permis de tenir compte des habitats avant-travaux et de mieux évaluer les enjeux. Cet effort de recherche d'infos est très appréciable ici et le CNPN en félicite le bureau d'étude.

Le site est hors N2000 (à 2km dans quelques ZPS et ZSC), hors ZNIEFF (à 1km d'une ZNIEFF1). La liste des PNA (p80) oublie le PNA France de Pollinisateurs et le PNA plantes messicoles. Sans zone humide, le site était surtout composé de maquis silicole fréquent du méso-méditerranéen corse mélangé à une suberaie de deux habitats d'intérêt communautaire sur 2,40 ha et 0,43 ha respectivement. Pour la flore, le sérapias négligé et la linaire à fruit recourbé étaient dans les zones ouvertes du maquis, l'isoète épineux dans le bas du site près de la pénétrante. Pour la faune, l'enjeu principal est la tortue d'Hermann (PNA), le milan royal et les chiroptères (espèces anthropophiles) présentant des enjeux faibles (pas de zones de chasse pour le milan et pas de gîtes pour les chiroptères).

**Estimation des impacts** (p154-189) Grâce à l'évaluation des impacts avant travaux, les impacts bruts sur les habitats et les espèces principales sont globalement bien évalués, sauf dans le cas de l'avifaune qui est globalement sous-évaluée (comme par exemple pour la fauvette pitchou, classée EN sur liste rouge nationale, et non « LC » comme indiqué dans le dossier, et qui devait être présente avant travaux). Les impacts résiduels sont également bien évalués et restent significatifs sur deux espèces floristiques (*Serapias neglecta*, *Isoetes histrix*) et sur 13 espèces faunistiques dont la Tortue d'Hermann, ainsi que sur 7ha d'habitats d'espèces protégées de faune et de flore. L'analyse des impacts cumulés est également bien réalisée, mais ils restent sous-évalués notamment sur les habitats et la tortue d'Hermann. En effet, le contexte local d'urbanisation et les projets dans ce secteur expliquent que près de la moitié de l'aire d'étude immédiate est concernée par des aménagements futurs ou en cours (65ha sur 140 ha au total). L'impact cumulé est donc fort à très fort pour l'ensemble des espèces inféodées aux habitats ouverts et semi-ouverts, notamment la Fauvette pitchou.

**Séquence E-R-C** (p 190-233) Le projet présente un **évitement** spatial de la station de linaire à fruits recourbés. Ce point pose problème car il s'agit d'une emprise réservée pour la pénétrante d'Ajaccio, cette espèce étant destinée à être transloquée. La seconde mesure d'évitement est inutile car elle correspond à une mesure réglementaire. Au final, ce projet ne présente pas de véritable évitement, mais s'insère plutôt dans le maillage d'urbanisation. Huit mesures de **réduction** sont proposées, à la fois techniques (R6 interdiction d'utiliser des biocides, R7 réductions des pollutions lumineuses, R8 réduction des risques de pollutions) mais aussi ciblées sur le sauvetage ou l'accueil sur place des espèces à enjeux. Il serait utile de compléter les mesures proposées par des dispositions favorables à la biodiversité dans le cahier des charges de la réalisation du projet (parkings en surfaces non imperméabilisées, par exemple de type dalles alvéolées ; espaces verts à vocation naturelle et non paysagère, prairies fleuries en fauche tardive, haies multistrates ; intégration des nichoirs oiseaux et chiroptères directement sur les bâtiments ; réalisation de toitures végétalisées et/ou équipées de panneaux photovoltaïques). Les mesures R2 à R5 devront faire l'objet d'une réglementation pérenne de l'utilisation du site afin de favoriser un accueil durable des espèces anthropophiles (reptiles hors tortue, oiseaux, chiroptères). Au vu des sommes associées, les mesures R2 à R4 pourraient être multipliées par 5 à 10 pour éviter que ces mesures ne soient pas ridicules mais plutôt significatives pour la faune. Concernant la mesure R5 et au-delà du choix bienvenu d'espèces indigènes, il faut privilégier le choix d'espèces nectarifères et fructifères afin de respecter le PNA France terre de pollinisateurs et l'alimentation des espèces insectivores et frugivores. Vu le passif du dossier et comme suggéré par la Dreal, il faut ajouter une mesure de réduction concernant le suivi du chantier par un écologue pour le respect des mesures ERC indiquées.

Au vu de l'impact des travaux avant l'autorisation environnementale et des impacts cumulés forts à très forts, ce dossier présente une stratégie assez bien adaptée de compensation, soulignée par la Dreal. Cette **compensation** s'est aussi réalisée sur la base d'un choix entre différentes possibilités très appropriées au niveau fonctionnel. La solution retenue est effectivement intéressante car elle est à la fois proche du projet et dans des habitats similaires à ceux impactés et elle représente une amélioration de sites actuellement dégradés. Elle correspond aussi à un gel de ces surfaces face au risque d'urbanisation sur une durée longue puisqu'elle fait l'objet d'une obligation réelle environnementale engagée avec le CEN qui rédigera un plan de gestion. Le pétitionnaire s'est engagé fortement (4M€) pour la maîtrise foncière sur cette compensation.

Cependant, cette compensation reste insuffisante pour plusieurs raisons :

- 1) il s'agit surtout d'un dossier de régularisation suite à de gros travaux sur l'emprise qui ont eu un impact négatif très important dont la destruction de plusieurs tortues d'Hermann (PNA et protection nationale), d'habitats d'intérêts communautaires (ce qui a empêché la recherche d'insectes xylophages, notamment dans les chênes lièges) et potentiellement de flore et d'avifaune protégée;
- 2) la surface de compensation est presque complètement cernée par différents projets dont plusieurs projets du pétitionnaire : l'urbanisation en place au sud-ouest, projet de pénétrante au nord ce qui réduit la parcelle A1155 (voir p216), la construction de l'hôpital à l'est associée à la parcelle A1154 réservée à une extension possible (et où le pétitionnaire a aussi un projet immobilier sur cette parcelle le long de la pénétrante), la parcelle 1156 réduite au Sud-Est par un autre projet immobilier du pétitionnaire, et la future route au sud liée au doublement de la RT20, sans compter le téléphérique en projet qui passe au-dessus de la zone de compensation ;
- 3) globalement, la fonctionnalité écologique est amoindrie par ce contexte très anthropique et en augmentation forte (bruits, pollution lumineuse et sonore au moins, risque de collision...etc.) et le découpage parcellaire localement très contraint,
- 4) la zone de compensation proposée n'intègre pas les zones de concentrations connues de tortue d'Hermann comme le montre la carte p228, ce qui rend cette compensation incomplète et non aboutie dans ces objectifs sur cette espèce ;
- 5) les impacts résiduels et cumulés sont sous-estimés (voir avant).

En conséquence, la surface de compensation doit être augmentée et améliorée dans sa fonctionnalité. C'est pourquoi il est nécessaire d'ajouter en site de compensation le « site étudié confina » tel que présenté sur la carte p228 et correspondant à une partie de la parcelle A1103 ayant une très forte équivalence écologique (indiquée p227) OU l'autre partie de la parcelle A1103 qui permettrait d'intégrer une zone de concentration connue de tortue d'Hermann comme le montre la carte p228 en rendant l'objectif de compensation de la tortue nettement plus abouti. Chacune de ces deux solutions a également l'avantage d'améliorer considérablement la fonctionnalité écologique en ciblant la tortue d'Hermann, puisqu'elle favoriserait la continuité écologique avec les zones de compensation prévues pour la pénétrante Est d'Ajaccio. Le plan de gestion proposé de l'ORE doit s'étendre à cet ajout de surface de compensation.

De plus, la mise en place très pertinente de l'ORE est d'une durée trop courte pour en pérenniser les effets. Si un de ces objectifs est bel et bien de « soustraire des habitats naturels à la pression d'extension urbaine de la périphérie ajaccienne » (p223), il est nécessaire d'allonger cette période à 60 ans afin d'assurer le maintien d'une « ceinture verte » du côté Est d'Ajaccio. Concernant le plan de gestion de l'ensemble de l'ORE, il est déjà bien détaillé et assez approprié. Cependant, il serait souhaitable d'ajouter ici plusieurs mesures à ce plan : impliquer le Conservatoire Botanique National de Corse dans le comité de pilotage, favoriser le romarin et les cistes pour attirer les pollinisateurs du sérapias négligé, suivre et gérer le potentiel développement des espèces exotiques envahissantes, et empêcher le développement d'activités non contrôlées.

Pour les **mesures de suivis et d'accompagnement** et comme le suggère la Dreal, il est évident que le suivi de la flore doit se prolonger sur 10 ans pour correspondre à la durée des travaux et s'adapter à leur éventuelle prolongation et aussi permettre la possibilité d'un transfert d'espèces protégées qui apparaîtraient sur le site pour cette période longue de travaux. De plus, elles doivent s'accompagner de la définition d'indicateurs quantitatifs permettant d'évaluer le succès des mesures compensatoires (ratio milieux ouverts/fermés, indices de diversité des peuplements entomologiques, herpétologiques ou avifaunistiques, densité ou nombre de pieds des espèces ciblées par la compensation...).

Enfin il reste le problème de la forte imperméabilisation du sol engendrée par ce projet avec 1,4 ha d'emprise au sol des bâtiments et 3 ha de trottoirs, stationnement et voiries. La création de parkings souterrains (indiquée p24) devrait être dimensionnée de façon à pouvoir accueillir au moins l'ensemble des véhicules des 2000 habitants de ce lotissement. Les parkings aériens pourraient être en dalles alvéolées et équipés de panneaux photovoltaïques. Les toitures devraient être végétalisées ou équipées en panneaux photovoltaïques et permettre une récupération d'eau de pluie pour contribuer à l'arrosage des espèces verts. Enfin, le projet devrait favoriser les aménagements paysagers naturels. Le CNPN est bien conscient que ces équipements correspondent à un surcoût, mais ils occasionneront une réduction forte du budget de fonctionnement des bâtiments. De plus, la mairie et l'agglo d'Ajaccio ainsi que la région pourraient contribuer à la prise en charge de ce surcoût afin de respecter les objectifs de développement durable du PCET et du PADDUC (p43).

**Conclusion**

Après un début prématuré et très impactant des travaux, ce dossier a été bien mené à la fois avec une recherche détaillée des habitats avant travaux et par une compensation pertinente bien qu'incomplète. Cependant, ce dossier de régularisation doit s'accompagner d'une compensation sur une plus grande surface en meilleure continuité écologique et sur une durée plus longue. C'est pourquoi le CNPN émet un **avis favorable** au projet sous deux conditions incontournables et suspensives :

- 1) extension de la surface de compensation en incluant le « site étudié confina » (p228) et correspondant à une partie de la parcelle A1103 ayant une très forte équivalence écologique (p227) OU l'autre partie de la parcelle A1103 présentant une zone de concentration de tortue d'Hermann (p228),
- 2) prolongation de la durée de l'ORE à 60 ans pour limiter l'urbanisation sur ce secteur et créer une ceinture verte à l'Est d'Ajaccio issue d'une mutualisation de compensations issues de différents projets.

De plus, cet avis favorable du CNPN est associé à une recommandation forte d'amélioration du dossier sur les points suivants (voir avant pour le détail de ces points) :

- 1) Suppression de deux mesures d'évitement car elles sont inadaptées
- 2) Augmentation forte de l'ampleur des mesures de réduction R2 à R4
- 3) Implémentation des mesures R2 à R5 dans la réglementation pérenne de l'utilisation du site
- 4) Ajout d'une mesure de réduction concernant le suivi du chantier par un écologue
- 5) Amélioration du plan de gestion de l'ORE par ajout des mesures proposées
- 6) Prolongation sur 10 ans du suivi de la flore pendant les travaux en mesure d'accompagnement
- 7) Actions pour limiter l'imperméabilisation du sol sur la zone d'emprise
- 8) Actions de développement durable en respect du Padduc et du PCET

Pour finir, la SSCV et le groupe ROCCA immobilier sont fortement invités à ne pas oublier pour le futur qu'il est obligatoire pour tout projet d'envergure de respecter le code de l'urbanisation ET le code de l'environnement, afin d'éviter de telles procédures de régularisation. Ce point devrait désormais être la règle pour les futurs projets impliquant les pétitionnaires.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature : Nom et prénom du délégataire : Michel METAIS		
<b>AVIS : Favorable [ ]</b>	<b>Favorable sous conditions [X]</b>	<b>Défavorable [ ]</b>
Fait le : 28 avril 2020		Signature 